

ANALISA KELAYAKAN FINANSIAL TERHADAP PENGEMBANGAN
PERUMAHAN REGENCY TIPE CLUSTER
DI BIAK, PAPUA

TUGAS AKHIR



Diajukan oleh :

EKO PRASETYO BASUKI
0 8 5 3 0 1 0 0 6 2

PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN"
JAWA TIMUR
2012

ANALISA KELAYAKAN FINANSIAL TERHADAP PENGEMBANGAN
PERUMAHAN REGENCY TIPE CLUSTER
DI BIAK, PAPUA

EKO PRASETYO BASUKI
0853010062

ABSTRAK

Rumah merupakan suatu kebutuhan dasar manusia selain sandang dan pangan. Dalam perkembangannya ternyata rumah juga merupakan alternatif investasi yang menarik dengan harapan capital gain yang akan diterima di masa depan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan mengetahui tentang kelayakan (feasible) ekonomi terhadap pengembangan perumahan regency tipe cluster di Biak, Papua.

Dari hasil analisa dan perhitungan harga jual rumah pada perumahan regency tipe cluster di Biak dengan pengambilan profit 60% dari harga pokok rumah dengan tingkat inflasi 10% tiap tahunnya, dapat diketahui harga penjualan rumah pada tahun 2013 tipe 67/85 = Rp. 187,093,427.00, tahun 2014 = Rp. 210,468,073.00, tahun 2015 = 243,369,335.00, tahun 2016 = 292,575,710.00, tipe 70/88 tahun 2013 = Rp. 194,793,845.00, tahun 2014 = Rp. 219,103,190.20, tahun 2015 = Rp. 253,286,356.40, tahun 2016 = Rp. 304,362,179.00, tipe 72/90 tahun 2013 = Rp. 199,927,457.00, tahun 2014 = Rp. 224,859,935.00, tahun 2015 = Rp. 259,897,704.00, tahun 2016 = Rp. 312,219,825.00, tipe 75/92 tahun 2013 = Rp. 207,128,915.00, tahun 2014 = 232,891,309.80, tahun 2015 = Rp. 269,011,144.60, tahun 2016 = Rp. 322,829,774.00.

Proyek ini dapat dikatakan layak karena dalam analisa arus kas developer mengalami break event point pada 1,84 tahun atau sekitar 1 tahun 9 bulan dan mengalami balik modal pada 4,66 tahun atau sekitar 4 tahun 7 bulan. Ini menandakan bahwa nilai pemasukan lebih besar daripada nilai pengeluaran dari developer. Dengan kata lain sebelum 5 tahun proyek pengembangan perumahan regency ini sudah mengalami keuntungan.

Dari sisi nilai KPR proyek ini juga dikatakan layak karena 50% dari pendapatan per kapita masyarakat di Biak dapat memenuhi angsuran dengan suku bunga KPR yang mencapai 11,25% dalam jangka waktu selama 15 tahun dan tiap 2 tahunnya akan mengalami inflasi 10% dengan ketentuan compound amount factor. Ini menunjukkan bahwa proyek pengembangan perumahan regency tipe cluster di Biak layak secara pendapatan masyarakatnya.

Kata Kunci : Rumah, break event point, harga jual rumah, KPR.

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala rahmat, taufiq, hidayah dan inayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir (TA) Teknik Sipil BAB I - V yang berjudul : Analisa Kelayakan Finansial Terhadap Pengembangan Perumahan Regency Tipe Cluster di Biak, Papua.

Adapun Tugas Akhir ini disusun untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Sarjana Teknik di Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Pembangunan Nasional “ Veteran “ Jawa Timur.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan Tugas Akhir analisa ini masih jauh dari sempurna dan terdapat banyak kekurangan baik isi maupun penyajiannya. Hal ini tidak lain karena keterbatasan ilmu dan kemampuan yang penulis miliki. Oleh karena itu penulis berharap adanya kritik dan saran yang sifatnya membangun dari semua pihak demi kesempurnaan laporan ini.

Dengan tersusunnya Tugas Akhir ini penulis tidak lupa mengucapkan terima kasih sebanyak-banyaknya kepada semua pihak yang telah memberikan bimbingan, dorongan, semangat, arahan serta berbagai macam bantuan baik berupa moral maupun spritual, terutama kepada :

1. Ir. Naniek Ratni JAR., M. Kes. selaku Dekan Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
2. Ibnu Sholichin, ST., MT. selaku dosen wali sekaligus Kepala Program Studi Teknik Sipil Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

3. N Dita P Putra , ST., MT. selaku dosen pembimbing utama Tugas Akhir yang telah berkenan memberikan bimbingan, waktu dan dorongan moril selama pengerjaan Tugas Akhir hingga selesai.
4. Dra. Anna Rumintang, MT. selaku dosen pembimbing pendamping Tugas Akhir yang telah berkenan memberikan bimbingan, waktu dan dorongan moril selama pengerjaan Tugas Akhir hingga selesai.
5. Segenap dosen dan para staff Program Studi Teknik Sipil UPN “Veteran” Jawa Timur.
6. Para tim penguji yang telah membantu penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan lebih baik.
7. Orang tua dan saudara-saudara ku yang telah banyak memberikan dukungan lahir dan batin, material, spritual, dan moral sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik.
8. Mas Digna yang telah banyak membantu dan menjadi mentor dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik.
9. Pak Deni dari PT. MBC Surabaya yang telah membantu dalam memperoleh data.
10. Buat teman-teman kontrakan Mas Fendi, Ujie, Miko, Reza, Fredy, Lucky, Oscar.
11. Segenap keluarga besar Teknik Sipil UPN “Veteran” Jatim dan teman-teman Teknik Sipil khususnya angkatan 2007 dan 2008 terima kasih atas dorongan dan semangatnya yang bermanfaat sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Surabaya, Mei 2012

Penulis

DAFTAR ISI

| | |
|----------------------|-----|
| ABSTRAK | i |
| KATA PENGANTAR | ii |
| DAFTAR ISI | iv |
| DAFTAR TABEL..... | vii |
| DAFTAR GAMBAR..... | ix |

BAB 1

| | |
|--|---|
| PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1 Latar Belakang | 1 |
| 1.2 Rumusan Masalah | 3 |
| 1.3 Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian | 4 |
| 1.3.1. Tujuan Penelitian | 4 |
| 1.3.2. Manfaat Penelitian | 5 |
| 1.4 Batasan Masalah | 5 |
| 1.5 Lokasi Penelitian | 7 |

BAB II

| | |
|--|----|
| TINJAUAN PUSTAKA | 8 |
| 2.1. Definisi Perumahan | 8 |
| 2.2. Faktor Permintaan Lahan | 9 |
| 2.3. Permintaan Perumahan | 10 |
| 2.4. Pengertian Studi Kelayakan Proyek | 12 |
| 2.5. Pentingnya Investasi | 13 |

| | |
|--|----|
| 2.6. Tujuan dilakukan Studi Kelayakan | 14 |
| 2.7. Break event Point | 16 |
| 2.8. Analisa Keuntungan dan Kerugian (Profit and Loss) | 16 |
| 2.9. Harga Pokok..... | 17 |

BAB III

| | |
|--|----|
| METODOLOGI PENELITIAN | 18 |
| 3.1. Metode Analisis | 18 |
| 3.2. Jenis dan Sumber Data | 18 |
| 3.3. Pengujian Kriteria | 18 |
| 3.3.1. Benefit Cost Ratio (BCR) | 19 |
| 3.3.2. Net Present Value (NPV) | 19 |
| 3.3.3. Internal Rate Of Return (IRR) | 20 |
| 3.3.4. Payback Period..... | 23 |
| 3.4. KPR (Kredit Pemilikan Rumah) | 24 |
| 3.5. Flow Chart | 27 |

BAB IV

| | |
|---|----|
| ANALISA DATA | 28 |
| 4.1. Perhitungan Harga Pokok Penjualan | 28 |
| 4.1.1. Perhitungan Harga Pokok Tanah | 30 |
| 4.1.2. Evaluasi Harga Pokok Tanah | 30 |
| 4.2. Perhitungan Biaya Konstruksi / Pembangunan | 32 |
| 4.2.1. Perhitungan Biaya Konstruksi | 33 |
| 4.3. Biaya Operasional | 43 |

| | |
|--|----|
| 4.3.1. Perhitungan Biaya Sarana dan Prasarana | 44 |
| 4.3.2. Perhitungan Biaya Operasional | 49 |
| 4.3.3. Perhitungan Harga Pokok Penjualan | 51 |
| 4.4. Analisa Investasi | 72 |
| 4.4.1 Investasi Berdasarkan Rencana Awal | 72 |
| 4.4.2. Perhitungan Aliran Arus Kas | 72 |
| 4.5. Kriteria Kelayakan Investasi | 74 |
| 4.6. Perhitungan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) | 79 |
| 4.6.1. Nilai Harga KPR Terhadap Pendapatan Per Kapita Masyarakat | 83 |

BAB V

| | |
|---------------------------|----|
| KESIMPULAN DAN SARAN..... | 87 |
|---------------------------|----|

| | |
|----------------------|----|
| DAFTAR PUSTAKA | 91 |
|----------------------|----|

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

| | |
|---|----|
| Tabel 4.1. Harga Perolehan Tanah dan Pematangan Tanah | 30 |
| Tabel 4.2. Evaluasi Harga Pokok Tanah tahun 2012 | 31 |
| Tabel 4.3. Rencana Anggaran Biaya Konstruksi | 33 |
| Tabel 4.4. Evaluasi Biaya Konstruksi tahun 2013 | 35 |
| Tabel 4.5. Evaluasi Biaya Konstruksi tahun 2014 | 37 |
| Tabel 4.6. Evaluasi Biaya Konstruksi tahun 2015 | 39 |
| Tabel 4.7. Evaluasi Biaya Konstruksi tahun 2016 | 41 |
| Tabel 4.8. Rencana Anggaran Biaya Sarana dan Prasarana Tahun 2012 | 43 |
| Tabel 4.9. Biaya Sarana dan Prasarana Tahun 2013 | 45 |
| Tabel 4.10 .Biaya Sarana dan Prasarana Tahun 2014 | 46 |
| Tabel 4.11. Biaya Sarana dan Prasarana Tahun 2015 | 47 |
| Tabel 4.12. Biaya Sarana dan Prasarana Tahun 2016 | 48 |
| Tabel 4.13. Biaya Operasional (2012) | 50 |
| Tabel 4.14. Biaya Operasional Tahun 2012 - 2016 | 51 |
| Tabel 4.15. Harga Pokok Penjualan pada tiap tipe tahun 2013 | 52 |
| Tabel 4.16. Harga Pokok Penjualan pada tiap tipe tahun 2014 | 57 |
| Tabel 4.17. Harga Pokok Penjualan pada tiap tipe tahun 2015 | 62 |
| Tabel 4.18. Harga Pokok Penjualan pada tiap tipe tahun 2016 | 67 |

| | |
|--|----|
| Tabel 4.19. Discounted Cash Flow | 73 |
| Tabel 4.20. Tabel Perhitungan Payback Period | 74 |
| Tabel 4.21. IRR (Internal Rate Of Return) | 76 |
| Tabel 4.22. Tabel Perhitungan KPR | 82 |
| Tabel 4.23. Tabel Perbandingan Harga KPR Terhadap Pendapatan Masyarakat Biak | 83 |

DAFTAR GAMBAR

| | |
|---|----|
| Gambar 3.1.Lokasi Penelitian | 7 |
| Gambar 3.2.Flowchart Pelaksanaan Penelitian | 27 |
| Gambar 4.1. Grafik Break Event Point | 78 |

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Rumah adalah salah satu kebutuhan dasar manusia setelah sandang dan pangan. Setiap individu manusia akan mengutamakan pemenuhan kebutuhan dasar daripada kebutuhan sekundernya. Begitu pula dengan kebutuhan akan rumah, setiap orang akan berusaha memenuhi kebutuhan rumah dengan memperlihatkan selera dan kemampuannya masing-masing.

Untuk masyarakat pada era modern sekarang ini, rumah merupakan suatu kebutuhan primer dan mempunyai fungsi strategis. Selain berfungsi sebagai pelindung terhadap gangguan alam dan cuaca, rumah juga memiliki peran sosial budaya sebagai pusat pendidikan keluarga, perpaduan budaya, nilai kehidupan, nilai ekonomi, dan penyiapan generasi muda.

Rumah ditujukan sebagai pemuas kebutuhan manusia atas tempat tinggal yang aman, nyaman dan tenang. Namun sekarang ini kepemilikan rumah tidak hanya ditujukan pada kebutuhan pokok pribadi saja melainkan bisa dijadikan alternatif investasi yang menarik, dengan pengembalian berupa penghasilan sewa rumah ataupun peluang keuntungan yang berupa capital gain yang merupakan selisih dari harga beli dan harga jual ketika rumah tersebut dijual. Saat ini rumah juga bisa dijadikan sebagai indikator identitas status sosial masyarakat, jika seseorang memiliki rumah yang mewah hal tersebut menandakan pemiliknya memiliki kemampuan

ekonomi yang tinggi, begitu pula sebaliknya. Namun kawasan perumahan yang ditempatinya pun menjadi faktor pendukung utama dalam penilaian status sosial tersebut.

Pemilihan masyarakat dalam memiliki rumah akan lebih baik dan tepat apabila tersedianya sarana dan prasarana kompleks perumahan yang memegang kuat empat kriteria yang sesuai dengan perundang-undangan perumahan dan pemukiman yaitu sehat, aman, serasi dan teratur. Untuk penambahan unsur yang lainnya akan disesuaikan dengan pembangunan kawasan perumahan yang akan direncanakan.

Kota Biak merupakan kabupaten kecil yang berada di kawasan Papua, yang terbentuk atas gugusan batuan karang yang sangat keras. Iklim di kota Biak yaitu beriklim tropis, dapat dilihat dari struktur geografisnya yang berhadapan langsung dengan samudra pasifik. Seiring pula dengan kawasan kota Biak yang masih belum memiliki perumahan berfasilitas atau perumahan yang modern, maka dapat dikatakan bahwa kota Biak sebenarnya membutuhkan perumahan yang berfasilitas. Dengan demikian maka masyarakat pun akan lebih cenderung untuk mendapatkan fasilitas keamanan, keindahan dan kenyamanan bertempat tinggal yang dapat diwujudkan dengan adanya perumahan cluster, dimana cluster adalah suatu kawasan dengan sistem satu pintu akses keluar masuk (one gate) dengan gaya modern.

Dilihat dari segi budaya dan perkembangan perumahan yang ada, perumahan-perumahan yang ada di kota Biak masih cenderung bertipe perumahan yang standart seperti halnya perumahan pada umumnya. Dengan melihat perkembangan perumahan yang ada sekarang ini, terdapat perbedaan yang sangat jelas terhadap perumahan yang

ada di kota Biak. Pertumbuhan perumahan yang ada di kota Biak saat ini masih belum fluktuatif dengan perekonomian daerahnya, hal ini dipicu dengan masih terbatasnya SDM (Sumber Daya Manusia) yang berkaitan dengan pengembang properti (developer) pada kota Biak sendiri. Dengan memilih konsep perumahan yang bertemakan tipe cluster, maka dapat meningkatkan mutu dan kualitas pada pembangunan perumahan yang ada di daerah tersebut.

Kepemilikan rumah dibatasi oleh tingkat pendapatan dari individunya, dimana apabila satu individu memiliki penghasilan yang tinggi maka kepemilikan rumah dapat segera terpenuhi. Begitupun sebaliknya apabila tingkat penghasilan dari satu individu rendah maka kepemilikan rumah masih belum dapat terpenuhi. Namun pada saat sekarang ini kepemilikan rumah dapat segera terpenuhi oleh masing-masing individu dari lapisan masyarakat yang ada dengan sistem KPR (Kredit Pemilikan Rumah). KPR sendiri adalah kredit jangka panjang yang diberikan oleh lembaga keuangan kepada debiturnya untuk membeli rumah ataupun mendirikan rumah di atas lahan sendiri dengan jaminan sertifikat kepemilikan atas tanah (rumah) tersebut.

1.2.Rumusan Masalah

Keinginan permintaan untuk memiliki rumah dibatasi oleh tingkat penghasilan dan biaya membangun rumah. Tingkat penghasilan, gaya hidup dan kesibukan masyarakat menyebabkan masyarakat cenderung untuk memilih tinggal pada perumahan yang serba lengkap dan terfasilitasi. Dengan adanya sisi permintaan dan dasar-dasar dari teori permintaan dapat menjadi indikator yang bisa memberikan

sinyal positif atau negatif untuk kelayakan ekonomi terhadap perencanaan pengembangan perumahan regency tipe cluster di Biak, Papua.

Berdasarkan uraian di atas muncul pertanyaan-pertanyaan untuk penelitian yaitu :

1. Bagaimana menentukan harga jual rumah pada pengembangan perumahan regency di Biak, Papua.
2. Bagaimana menentukan nilai dari Break Event Point (titik impas) pada pengembangan perumahan regency di Biak, Papua.
3. Berapa harga angsuran KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dari harga jual rumah pada tiap tahunnya.
4. Bagaimana mengetahui perbandingan harga angsuran KPR terhadap pendapatan per kapita masyarakat di Biak, Papua.

1.3. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian

1.3.1. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah proyek pengembangan perumahan regency tipe cluster di Biak layak secara finansial atau tidak, dimana akan menjawab dari masalah-masalah yang tertera pada rumusan masalah.

- 1 Untuk mengetahui harga jual rumah pada perumahan regency di Biak, Papua.
- 2 Untuk mengetahui nilai dari Break Event Point pada pengembangan perumahan regency di Biak, Papua.
- 3 Untuk mengetahui harga angsuran KPR dari harga jual rumah tiap tahunnya.

- 4 Untuk mengetahui hasil perbandingan dari angsuran KPR terhadap pendapatan per kapita masyarakat di Biak, Papua.

1.3.2. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan bisa dipergunakan dan memberi manfaat sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui apakah pengembangan perumahan regency tipe cluster di Biak tersebut layak (feasible) secara finansial atau tidak dilihat dari segi penjualan rumah terhadap pendapatan per kapita masyarakat Biak, Papua.
2. Memberikan gambaran tentang angsuran KPR kepada calon pembeli rumah pada perumahan regency di Biak, Papua.

1.4. Batasan Masalah

Ruang lingkup pada penelitian ini mengacu pada nilai kelayakan ekonomi di kota Biak terhadap pembangunan perumahan regency tipe cluster. Ekonomi dapat bergerak dengan adanya sirkulasi dari pergerakan mata uang. Kegiatan bergerak mata uang dapat disebabkan adanya sebuah kegiatan yang berlandaskan keinginan dan kebutuhan untuk mendapatkan sesuatu. Dengan adanya landasan tersebut, keinginan dan kebutuhan akan rumah dapat terjadi. Faktor finansial yang cukup tinggi dan kebutuhan akan berbagai macam fasilitas yang ditawarkan akan menjadi main factor dari kelayakan ekonomi terhadap pengembangan perumahan regency tipe

cluster di Biak. Dengan demikian kegiatan pergerakan ekonomi untuk pengembangan perumahan dapat terlaksana.

Dan untuk membatasi uraian di atas agar tidak terjadi perluasan masalah pada penulisan tugas akhir, maka perlu diberikan batasan-batasan masalah sebagai berikut:

1. Perhitungan RAB (Rencana Anggaran Biaya) dan kelengkapan lainnya dapat berupa asumsi (berdasarkan dari data sekunder yang mempunyai typical perumahan yang sesuai)
2. Analisis ekonomi berdasarkan pada kriteria penilaian kelayakan ekonomi yang meliputi : BCR (Benefit Cost Ratio), NPV (Net Present Value), IRR (Internal Rate Of Return) dan Payback Period.
3. Analisa hanya membahas tentang analisa keuangan, harga dan value.
4. Tidak memperhatikan pada tingkat perubahan suku bunga untuk KPR tiap tahunnya. Hanya menggunakan ketetapan suku bunga pada tahun penelitian saja.
5. Inflasi pada perhitungan menggunakan ketetapan 10% tiap tahunnya.
6. Perhitungan hanya mengacu pada data sekunder yang didapatkan dari PT. Abeta Mitra Manunggal Tahun 2010.
7. Data untuk pendapatan per kapita masyarakat Biak akan menggunakan inflasi 10% tiap dua tahunnya.

1.5. Lokasi Penelitian

Untuk luas kabupaten Biak yaitu berkisar 2.602,23 km². Lokasi penelitian dilaksanakan di daerah Ridge kecamatan Samofa kota Biak, Papua. Ridge adalah sebuah daerah yang berdataran tinggi dan mempunyai kawasan yang cukup luas. Daerah ini memang bukan pusat dari berkumpulnya masyarakat di kota Biak, namun bisa dijadikan sebuah lokasi yang nantinya akan menjadi pusat untuk lingkungan perumahan. Pengalihan pengembangan perumahan bisa dilakukan pada daerah yang memiliki lokasi strategis dan dapat menjadi traffic generator untuk lingkungan sekitarnya. Ini akan menjadi sebuah penciptaan lokasi yang dapat menarik masyarakat untuk bisa menempati tempat tinggal yang mempunyai nilai lebih.

Berikut gambar lokasi yang akan dilaksanakan analisis kelayakan ekonomi terhadap pengembangan perumahan tipe cluster di Biak, Papua.



Gambar. 1.1 Lokasi penelitian